Effect vrijstelling WWS en verhuurderheffing

Doorrekening effecten

Economisch Instituut voor de Bouw

Effect vrijstelling WWS en verhuurderheffing

April 2015

Effect vrijstelling WWS en verhuurderheffing

Doorrekening effecten

Michiel Mulder
Frank Verwoerd
Radislav Semenov

Economisch Instituut voor de Bouw

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen

Op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) de effecten op de bouwproductie en werkgelegenheid bepaald naar aanleiding van de motie Van der Linde/Monasch. In de motie wordt gevraagd twee voorstellen te onderzoeken. Het betreft:

1 de omzetting van kantoren en zorgvastgoed naar woningen, gerealiseerd in de komende vijf jaar, het mogelijk te maken deze woningen gedurende 30 jaar uit te sluiten van woningwaarderingsstelsel (WWS), huurtoeslag en verhuurderheffing; ze in dat geval voor toegelaten instellingen aan te merken als 'niet-DAEB', maar in deze situatie de overige bepalingen van huurbescherming onverkort te laten gelden;
2 op korte termijn vrijstelling of heffingsvermindering van de verhuurderheffing te verlenen voor een periode van vijf jaar aan verhuurders van te bouwen zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen met een huurprijs die gedurende de economische levensduur van 30 jaar niet boven de eerste aftoppingsgrens uitkomt en deze vrijstelling of vermindering te beperken tot de netto-toename van het aantal sociale huurwoningen van de verhuurder.

Voor beide voorstellen zijn twee varianten doorgerekend; deze varianten worden in deze rapportage gepresenteerd:

Ombouw van kantoren en zorgvastgoed
- Vrijstelling van WWS
- Vrijstelling van WWS en verhuurderheffing

Energiezuinige nieuwbouwwoningen onder de eerste aftoppingsgrens verhuurd
- Vrijstelling van verhuurderheffing, met saldering[1]
- Vrijstelling van verhuurderheffing, zonder saldering

Effect op bouwproductie en werkgelegenheid
Het effect op de bouwproductie en de bouwwerkgelegenheid van de twee voorstellen zijn in het algemeen vrij bescheiden, zoals blijkt uit de onderstaande tabel.

Tabel 1 Netto-effecten op de productie en werkgelegenheid van de twee voorstellen in de motie Van der Linde/Monasch, gemiddelde per jaar

	Extra aantal woningen	Additionele bouwproductie (miljoen €)	Werkgelegenheidseffect (fte)
Ombouw van kantoren en zorgvastgoed			
Vrijstelling van WWS	400	17	120
Vrijstelling van WWS en verhuurderheffing	550	24	170
Energiezuinige nieuwbouwwoningen onder de eerste aftoppingsgrens verhuurd			
Vrijstelling van verhuurderheffing met saldering	60	9	50
Vrijstelling van verhuurderheffing zonder saldering	1.275	114	545

Bron: EIB

1 Saldering, er wordt alleen vrijstelling toegekend over de netto toename van de voorraad (nieuwbouw-sloop).

Ombouw van kantoren en zorgvastgoed

- Uit tabel 1 kan worden opgemaakt dat het voorstel ter bevordering van de ombouw van kantoren en zorgvastgoed in beide varianten een bescheiden bijdrage levert aan de jaarlijkse bouwproductie en werkgelegenheid in de bouw. Het voorstel levert ook een zekere bijdrage aan de leefbaarheid door extra leegstaand vastgoed te onttrekken.
- De vrijstelling van WWS en de verhuurderheffing hebben vooral effect op kleinere huurwoningen (25 tot 50 m²) in drukgebieden waar de markthuur hoger ligt dan de huur die op basis van het WWS verkregen kan worden. Het effect concentreert zich hierdoor in de regio Amsterdam, Utrecht en enkele andere (studenten)steden in Nederland. De motie heeft om deze reden alleen invloed op woningen die geschikt zijn voor studenten en 'young professionals' die afhankelijk zijn van het huuraanbod in dit marktsegment.
- In totaal staat in Nederland circa 8 miljoen m² kantorenvastgoed leeg (DTZ, 2015). Een beperkt deel hiervan komt in aanmerking voor transformaties naar (kleine) woningen. Zo kunnen, op locaties waar weinig druk is vanuit de woningmarkt, onvoldoende opbrengsten worden gegenereerd om transformaties rendabel te realiseren. Daarnaast is 80% van de leegstand bezettingsgraadleegstand. Dit houdt in dat het kantoorpand nog voor een deel verhuurd wordt aan een gebruiker. Deze kantoren zijn vaak niet geschikt voor transformaties, omdat de desinvestering van gederfde huurstromen niet kan worden opgevangen door de opbrengsten van de transformaties naar woningen.
- Uit tabel 2 blijkt dat in de huidige situatie ongeveer 525.000 m² kantoorruimte op dit moment financieel rendabel is voor transformaties naar kleine woningen. De vrijstellingen, zoals gesteld in de motie, leiden tot een toename van dit potentieel met ongeveer 25% (125.000 m²). Zo kunnen de vrijstellingen bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid door een deel van het leegstaande vastgoed om te bouwen naar woningen. Het effect op de totale bouwproductie is bescheiden. In totaal gaat het om een extra ombouw van 2.000 tot 2.750 woningen in een periode van vijf jaar. De bijzonderheid van de betreffende maatregel is wel dat verdringing naar verwachting beperkt is. Dit heeft te maken met het bijzondere woningmarktsegment waar de maatregelen op aangrijpen. Het gaat om kleine huurwoningen in studentensteden. Voor deze groep geldt dat aanbod vraag schept. Meer kleine huurwoningen betekent meer mogelijkheden voor jonge mensen om (sneller) zelfstandig te gaan wonen.
- De vrijstelling van de huurtoeslag is niet in het onderzoek meegenomen. Wel kan een kwalitatieve inschatting van het mogelijke effect worden gemaakt. Als huurders recht hebben op huurtoeslag, maar dit recht niet geldt voor deze ombouwwoningen, betekent dit dat zij worden geconfronteerd met relatief hogere netto-huurlasten. Zij zullen daarom niet kiezen voor een dergelijke woning en dat zal de potentiële doelgroep van deze woningen kleiner

Tabel 2 Potentieel aantal m² kantoorruimte voor transformatie naar kleine woningen (BVO)

Regio	Huidige situatie	Variant 1: Vrijstelling WWS	Variant 2: Vrijstelling WWS + verhuurderheffing
Amsterdam	300.000	+ 43.000	+ 49.000
Utrecht	65.000	+ 9.000	+ 18.000
Den Haag, Delft en Leiden	67.000	+ 15.000	+ 29.000
Zwolle	28.000	+ 1.000	+ 2.000
Overige regio's1	62.000	+ 25.000	+ 29.000
Totaal	**524.000**	**+ 90.000**	**+ 125.000**

1 Overige regio's bestaat uit de gemeenten: Stichtse Vecht, Eindhoven, Den Bosch, Son en Breugel, Breda, Veldhoven, Ede, Gouda, Best en Bergen op Zoom

Bron: DTZ, Bak, bewerking EIB

maken. De verwachting is dat er echter voldoende vraag blijft bestaan vanuit de groep die sowieso niet in aanmerking komt voor huurtoeslag vanwege leeftijds-, inkomens- en huur voorwaarden.
- De verwachting is dat in de komende vijf jaar nog weinig transformaties van verzorgingshuizen zullen plaatsvinden. Het aantal leegstaande verzorgingshuizen zal in de tijd toenemen, maar het gaat op dit moment nog om een bescheiden leegstand. Gelet op de doorlooptijd van de vrijstelling van vijf jaar en het beperkte effect bij kantoorpanden is het effect van de motie op de transformatie van zorggebouwen naar verwachting beperkt.
- De vrijstelling van de verhuurderheffing bij de realisatie van ombouwwoningen leidt tot een derving van inkomsten uit de verhuurderheffing. In totaal gaat het om een gemiddelde jaarlijkse derving van € 2,5 miljoen in de eerste vijf jaar, waarbij in de eerste jaren de derving kleiner is vanwege de huidige heffingsvermindering en het lagere aantal vrijgestelde woningen. In jaar vijf is de derving opgelopen tot ongeveer € 5 miljoen. Vanaf jaar vijf vindt structureel een derving plaats van ongeveer € 5 miljoen.

Energiezuinige nieuwbouwwoningen onder de eerste aftoppingsgrens verhuurd
- Uit tabel 1 kan worden afgeleid dat de effectiviteit van de maatregel sterk afhangt van de vraag of verplichte saldering moet worden toegepast. Als dat het geval is, dan valt vervangende nieuwbouw niet onder de maatregel. Dit betekent dat het effect alleen optreedt voor ongeveer 23% van het totaal aantal nieuwbouwwoningen van toegelaten instellingen. Als saldering niet is vereist dan kan alle relevante nieuwbouw onder de regeling vallen. Bovendien treedt zonder saldering ook een verschuiving op van grootschalige renovaties naar vervangende nieuwbouw.

Verschuiving naar verhuur tot onder de eerste aftoppingsgrens
- Vanuit bedrijfseconomisch perspectief zullen toegelaten instellingen alle huren van nieuwbouw verlagen, wanneer de uitgespaarde verhuurderheffing groter is dan de huurverlaging die moet worden doorgevoerd. Dit betekent dat voor ongeveer 30% van de nieuwbouw de huur onder de eerste aftoppingsgrens wordt gebracht, terwijl 20% al met een huur onder de eerste aftoppingsgrens wordt aangeboden. Van alle nieuwbouw die een toegelaten instelling bouwt zal dan naar verwachting 50% onder de aftoppingsgrens worden verhuurd.
- Voor de nieuwbouw die ook zonder maatregel zou worden verhuurd onder de aftoppingsgrens betekent dit dat de exploitatielasten lager worden, waardoor het operationeel resultaat van de toelaten instelling wordt verbeterd.
- Voor de nieuwbouw die vanwege de vrijstelling onder de eerste aftoppingsgrens zal worden gebracht zullen de exploitatielasten ook lager uitvallen. Hiertegenover staat een verlaging van de huuropbrengsten. Per saldo zal het ook bij deze situatie leiden tot een verbetering van het resultaat, die bestaat uit het verschil tussen de verminderde exploitatielasten door de vrijstelling en de huurverlaging. Daarnaast leidt het tot een groter aantal betaalbare woningen. Dit neemt toe met 860 woningen (met saldering) tot 3.750 woningen (zonder saldering), weergegeven in tabel 3. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gaat om een gemiddelde verlaging van de huur van enkele tientallen euro's per maand.
- Door de lagere exploitatielasten krijgen toegelaten instellingen extra bestedingsruimte om te investeren. In de berekeningen is er vanuit gegaan dat de extra investeringsruimte voor 75% wordt benut voor nieuwe bestedingen in de bouw (nieuwbouw, woningverbetering, onderhoud). Uit het bestedingsgedrag uit het verleden kan worden geconcludeerd dat er beperkt regionale verschillen zijn in de bestedingen, waardoor extra bestedingen in de bouw relatief gelijk verdeeld zijn over de verschillende provincies. Bij een variant met saldering ligt dit anders. Hierbij zal het effect vooral neerslaan in de provincies Flevoland, Noord-Brabant, Noord-Holland en Utrecht. Dit komt doordat in deze provincies het aandeel netto-toevoegingen hoger ligt.
- Met saldering leidt de extra bestedingsruimte jaarlijks tot gemiddeld € 9 miljoen extra bouwproductie; dit betekent een toename van de werkgelegenheid met 50 voltijdbanen voor een periode van vijf jaar. Zonder saldering is het effect aanzienlijk groter namelijk jaarlijks gemiddeld € 38 miljoen extra bouwproductie. Dit betekent een toename van de werkgelegenheid van 220 voltijdbanen, zoals zichtbaar in tabel 3. Hiertegenover staat een derving van de inkomsten uit de verhuurderheffing. In totaal leidt het tot een gemiddelde jaarlijkse derving van € 3,4 miljoen (met saldering) en € 14,9 miljoen (zonder saldering) in de eerste vijf jaar. In jaar vijf is de derving opgelopen tot € 6,4 miljoen (met saldering) en € 27,6 miljoen (zonder saldering). Vanaf jaar vijf vindt deze derving structureel plaats.

Verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw

- Zonder saldering zal een vrijstelling van de verhuurderheffing er ook toe leiden dat toegelaten instellingen een andere afweging zullen maken tussen grootschalige renovaties of vervangende nieuwbouw van verouderd vastgoed. Een vrijstelling van de verhuurderheffing levert voor vervangende nieuwbouw over een periode van dertig jaar een voordeel op in termen van contante waarde van ongeveer € 14.000. Voor de marginale afweging tussen vervangende nieuwbouw en grootschalige renovaties is dit van groot gewicht.
- Doordat de relatieve prijs van vervangende nieuwbouw verbetert ten opzichte van renovatie zal naar verwachting de verhouding verschuiven van 40% vervangende nieuwbouw naar 50% vervangende nieuwbouw. Dit betekent dat er jaarlijks 1.000 woningen meer worden gesloopt en nieuw worden gebouwd in plaats van gerenoveerd.
- Een verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw zorgt voor extra bouwproductie, doordat de investering voor nieuwbouw gemiddeld ongeveer € 90.000 per woning hoger ligt dan voor renovaties. De verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw leidt zo tot een jaarlijkse extra bouwproductie van € 76 miljoen. Samen met het effect van de verschuiving van huren onder de aftoppingsgrens betekent dit dat een vrijstelling van de verhuurderheffing voor nieuwbouw leidt tot een gemiddeld jaarlijkse extra bouwproductie van € 114 miljoen voor een periode van vijf jaar. De werkgelegenheid zal hierdoor toenemen met bijna 550 voltijdbanen op jaarbasis voor een periode van vijf jaar.

Uit tabel 3 blijkt dat de variant zonder saldering een aanzienlijk groter effect heeft op de bouwproductie en werkgelegenheid dan de variant waarbij de vrijstelling alleen geldt na saldering. Daarbij kan worden aangenomen dat de uitvoeringskosten voor toegelaten instellingen hoger zullen zijn indien een variant met saldering geldt. Dit zal door toegelaten instellingen worden meegenomen bij een afweging om al dan niet gebruik te maken van de vrijstelling. In het licht van de kosten en opbrengsten blijkt de variant zonder saldering het meest effectief. De positieve effecten met saldering zijn gering en er staan wel uitvoeringskosten tegenover.

Tabel 3 Jaarlijks gemiddeld effect twee varianten over een periode van vijf jaar

	Variant 1: met saldering	Variant 2: zonder saldering
Verschuiving naar verhuur tot onder de eerste aftoppingsgrens		
Verschuiving naar betaalbare woningen[1]	860	3.750
Extra nieuwbouwwoningen	60	260
Effect bouwproductie (mln €)	9	38
Effect werkgelegenheid (fte)	50	220
Verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw		
Extra nieuwbouwwoningen	0	1.015
Effect bouwproductie (mln €)	0	76
Effect werkgelegenheid (fte)	0	325
Totaal		
Extra nieuwbouwwoningen	60	1.275
Effect bouwproductie (mln €)	9	114
Effect werkgelegenheid (fte)	50	545

1 Met betaalbare woningen wordt bedoeld: met een huur onder de eerste aftoppingsgrens

Bron: EIB

1 Inleiding

Op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft het Economisch Instituut voor de bouw (EIB) de effecten op de bouwproductie en werkgelegenheid bepaald van de motie Van der Linde/Monasch[2]. De motie vraagt om de volgende twee voorstellen te onderzoeken:

1 voor de omzetting van kantoren en zorgvastgoed naar woningen, gerealiseerd in de komende vijf jaar, het mogelijk te maken deze woningen gedurende 30 jaar uit te sluiten van woningwaarderingsstelsel, huurtoeslag en verhuurderheffing; ze in dat geval voor toegelaten instellingen aan te merken als 'niet-Daeb', maar in deze situatie de overige bepalingen van huurbescherming onverkort te laten gelden.

2 op korte termijn vrijstelling of heffingsvermindering van de verhuurderheffing te verlenen voor een periode van vijf jaar aan verhuurders van te bouwen zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen met een huurprijs die gedurende de economische levensduur van 30 jaar niet boven de eerste aftoppingsgrens uitkomt en deze vrijstelling of vermindering te beperken tot de netto-toename van het aantal sociale huurwoningen (nieuwbouw minus sloop) van de verhuurder.

In dit rapport worden de twee voorstellen separaat beschreven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de effecten bij een ontheffing van het woningwaarderingsstelsel (WWS), huurtoeslag en verhuurderheffing bij omzetting van kantoren en zorgvastgoed naar woningen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de effecten vrijstelling van de verhuurderheffing bij de bouw van zeer energiezuinige woningen welke gedurende dertig jaar niet boven de aftoppingsgrens worden verhuurd.

In beide hoofdstukken worden eerst de uitgangspunten voor de berekeningen geschetst. Vervolgens wordt het mechanisme voor de bepaling van de gedragseffecten van de verhuurder beschreven. Tot slot worden de effecten op de bouwproductie en werkgelegenheid bepaald.

2 Vergaderjaar 2014-2015, Tweede Kamer, 34 000 - XVIII, nr 19.

2 Vrijstelling bij ombouw naar woningen

2.1 Inleiding, interpretatie en vormgeving

In dit hoofdstuk wordt op het eerste deel van de motie Van der Linde/Monasch ingegaan. Dit deel van de motie heeft ten doel de ombouw van kantoren en zorgvastgoed naar woningen te bevorderen door deze ombouw in de komende vijf jaar een vrijstelling te verlenen van dertig jaar voor:

- het woningwaarderingsstelsel (WWS)
- de verhuurderheffing en
- de huurtoeslag

Voor de doorrekeningen zijn, in overleg met het Ministerie van BZK, enkele uitgangspunten vastgesteld (zie tabel 2.1).

Tabel 2.1 Uitgangspunten motie deel 1

Uitgangspunten	
WWS	Concept besluit nieuwe WWS-puntensysteem
Verhuurderheffing	Blijft na 2017 bestaan
	Vermindering verhuurderheffing tot 2017 bij ombouw
Definitie woning	Zelfstandige woning

Bron: EIB

Het ministerie van BZK heeft het EIB gevraagd om dit voorstel door te rekenen en de consequenties voor stedelijke en landelijke gebieden inzichtelijk te maken. De effecten zijn voor de volgende twee varianten berekend:

- effect vrijstelling WWS
- effect vrijstelling WWS + vrijstelling verhuurderheffing

Bij de berekeningen van de effecten voor de vrijstelling van het WWS wordt rekening gehouden met de bestaande heffingsvermindering voor kantoorombouw tot 2017.

2.2 Mechanisme

De maatregel werkt op twee manieren door in de exploitatie van de ombouw van kantoren en zorgvastgoed:

1 Vrijstelling van WWS
Dit kan leiden tot een toename van de opbrengsten van een ombouwproject op locaties waarbij de te realiseren markthuur hoger ligt dan de huur die op basis van WWS verkregen kan worden. Het effect van een vrijstelling van WWS is derhalve zeer afhankelijk van de locatie.

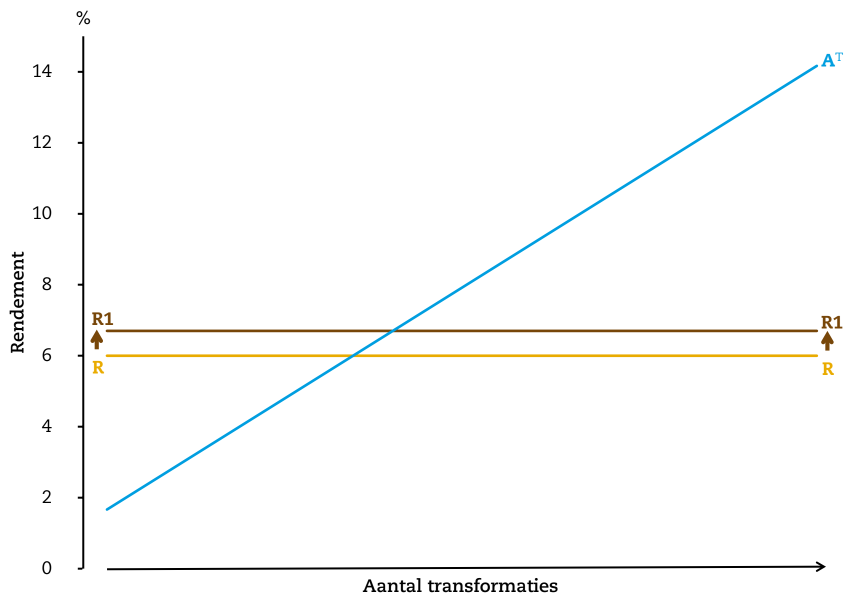
2 Vrijstelling van verhuurderheffing
Dit leidt generiek tot een verlaging van de exploitatiekosten van de woningen die verhuurd worden onder de liberalisatiegrens (€ 710,68).

Voor beide vrijstellingen geldt dat de maatregel ertoe leidt dat het rendement van een ombouwproject wordt verbeterd. De rendementstoename kan tot uiteenlopende effecten leiden:

1. Door de vrijstellingen kunnen transformaties, die al zouden worden uitgevoerd onder huidige condities, leiden tot een beter rendement.
2. Door de vrijstellingen kunnen meer kantoren en zorggebouwen worden getransformeerd, doordat deze projecten in de nieuwe situatie wel rendabel kunnen worden uitgevoerd.
3. Door de vrijstellingen wordt het rendement wel verhoogd, maar dit is onvoldoende om een rendabel ombouwproject te realiseren. Transformatie komt ondanks de vrijstellingen alsnog niet tot stand.

Alleen het tweede effect zorgt voor een toename van het aantal transformaties en daarmee tot extra bouwproductie en werkgelegenheid. De rendementsverhoging die plaatsvindt door de vrijstellingen is weergegeven in figuur 2.1.

Figuur 2.1 Rendementsverschuiving bij lagere exploitatielasten en/of hogere opbrengsten, bij gelijkblijvende kosten



Bron: EIB

In de berekening van de effecten wordt geen rekening gehouden met de vrijstelling van de huurtoeslag. Wel zal kwalitatief het effect van deze vrijstelling worden beschreven.

2.3 Effect van de vrijstellingen

Een belegger/ontwikkelaar zal alleen tot ombouw overgaan indien er voldoende opbrengstpotentie is om zelfstandige woningen te realiseren. Belangrijke componenten in de afweging om te transformeren zijn:

- Investeringskosten (verbouw- en verwervingskosten)
- Huuropbrengsten
- Exploitatielasten

De motie zorgt ervoor dat twee van de drie componenten kunnen worden verbeterd. De vrijstelling van het WWS kan leiden tot een verhoging van de huuropbrengsten. De vrijstelling van de verhuurderheffing zorgt voor een verlaging van de exploitatielasten van woningen. Of deze exploitatieverbeteringen ook leiden tot een toename van het aantal transformaties is sterk afhankelijk van de betreffende regionale woningmarkt. De woningprijzen, markthuurprijzen en het aanbod van leegstaand vastgoed bepalen voor een groot deel het effect van beide vrijstellingen.

Om het effect te bepalen van de vrijstelling van het WWS en de verhuurderheffing is een business-case model opgebouwd met 53 referentie-gemeenten verspreid over Nederland[3]. In het model wordt de financiële haalbaarheid getoetst van transformatieprojecten in verhouding tot het doorexploiteren van het vastgoed als kantoor. Om de financiële haalbaarheid te bepalen is gebruik gemaakt van lokale vastgoed- en woningmarktcijfers. De ombouwkosten van transformaties zijn bepaald op basis van ongeveer dertig eerder uitgevoerde transformatieprojecten. Op basis van de lokale WOZ-waarde van woningen en de lokale vastgoedrendementen wordt het rendement bij verhuur van woningen bij ombouw afgezet tegen die van doorverhuur van het bestaande vastgoed. De gederfde huuropbrengsten bij onvolledige leegstand worden hierbij als desinvesteringskosten meegenomen. Uit deze modelanalyse volgt op welke locaties onder het huidige systeem transformaties naar kleine woningen rendabel plaats kunnen vinden. Het geëiste rendement is bepaald op basis van marktconforme rendementen van de Investment Property Databank (bruto aanvangsrendement van 5,5 tot 7%)[4].

Om het effect van de vrijstelling van het WWS te bepalen is het model doorgerekend op basis van markthuurprijzen, verkregen op basis van lokale WOZ-waarden, gedifferentieerd naar centrale en overige locaties.
Om het effect te bepalen van de vrijstelling van de verhuurderheffing zijn de exploitatielasten voor de verhuurderheffing op lokaal niveau geanalyseerd. Op basis van lokale WOZ-waarden zijn de lasten voor de verhuurderheffing bepaald. De lasten zijn in mindering gebracht op de totale exploitatielasten, waardoor een hogere netto huuropbrengst kan worden gerealiseerd.

Beide varianten zijn vergeleken met de huidige situatie om te kunnen bepalen in hoeverre de vrijstellingen leiden tot een toename van het aantal transformaties. De toename van het aantal transformaties ontstaat indien het voor specifieke kantoren door de vrijstellingen rendabeler wordt om te transformeren dan doorexploiteren als kantoor.

Variant 1: effect vrijstelling WWS
De vrijstelling van het WWS heeft alleen invloed bij te realiseren woningen die voldoen aan beide onderstaande condities. De woningen moeten:

- op basis van het WWS-puntensysteem onder de liberalisatiegrens vallen (€ 710,68)
- in gebieden worden gerealiseerd waarbij de markthuur hoger ligt dan de huur op basis van het WWS

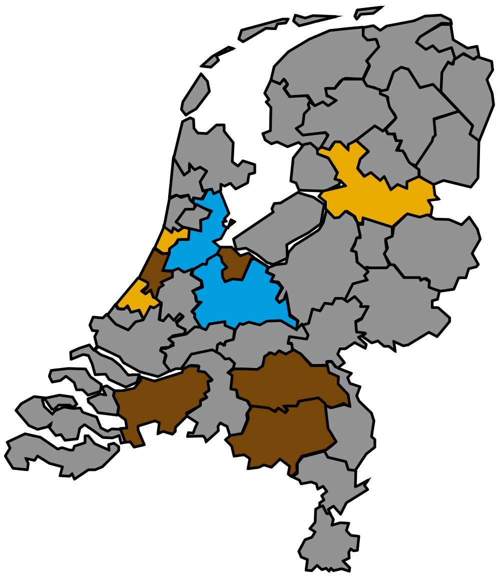
De huur is alleen gereguleerd als op basis van het WWS-puntensysteem de huur onder de liberalisatiegrens blijft. Voor nieuwbouwwoningen betreft dit, zeker in drukgebieden waar de woningwaarde hoog ligt, vooral kleinere woningen (25-50 m²). Bij grotere woningen (50+ m²) bestaat, bij voldoende kwaliteit[5], de mogelijkheid om de nieuwbouwhuurwoning te verhuren boven de liberalisatiegrens, waardoor de huurprijs niet gereguleerd is en vrij te bepalen is voor de verhuurder. Daarnaast zijn koopwoningen voor grotere woningen al een geschikt substituut. De motie heeft hierdoor alleen invloed bij kleine woningen.

Effect vrijstelling WWS vooral in regio's Amsterdam en Utrecht
De woningmarktgebieden waarbij de mogelijke markthuur hoger ligt dan de huur die op basis van het WWS kan worden verkregen zijn beperkt. De markthuur ligt wel aanzienlijk hoger in drukgebieden zoals in de regio's Amsterdam en Utrecht. Ook in steden zoals Breda, Den Haag,

3 De gemeenten die in het business-case model zijn gebruikt staan in bijlage 1 weergegeven.
4 Het verschil in bruto aanvangsrendement wordt door de verschillen in locatie verklaard. Voor het bepalen van de aanvangsrendementen is aangesloten bij marktconforme aanvangsrendementen.
5 Met voldoende kwaliteit wordt onder andere bedoeld een woning met tenminste energielabel A en een buitenruimte.

Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Zwolle ligt de markthuur van deze kleinere woningen hoger. In figuur 2.2 wordt het verschil tussen de markthuur en de huur op basis van het WWS weergegeven.

Figuur 2.2 Verschil tussen maandelijkse markthuur en maximale WWS huur per COROP-regio voor een kleine zelfstandige woning (25-50 m²), in euro's per maand



Bron: EIB

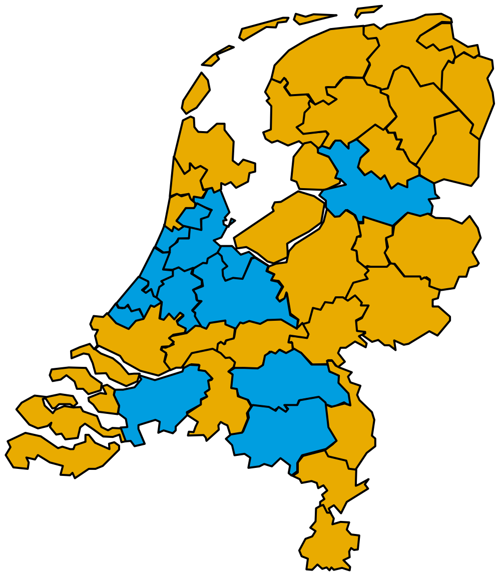
De vrijstelling van WWS heeft derhalve alleen effect op kleinere woningen in de regio's Amsterdam en Utrecht en enkele grotere (studenten) steden. In de overige regio's geeft het WWS voldoende ruimte om de markthuur te vragen. Een vrijstelling op het WWS zal hier geen invloed hebben op de opbrengstpotentie van de verhuurder. Om deze reden zal de vrijstelling in deze gebieden niet tot een toename van woningen leiden als gevolg van ombouw van kantoren en zorggebouwen.

Variant 2: effect vrijstelling WWS + verhuurderheffing
Een vrijstelling voor zowel het WWS als de verhuurderheffing heeft betrekking op te realiseren woningen die voldoen aan één van de volgende condities:
- op basis van het puntensysteem onder de liberalisatiegrens vallen (€ 710,68)
- een markthuur hebben die lager ligt dan de liberalisatiegrens

Ook in de tweede variant treedt er alleen een effect op bij de realisatie van kleine woningen (25-50 m²) die zonder de vrijstellingen in het gereguleerde segment zouden worden aangeboden. In verhouding tot de eerste variant komen de exploitatielasten van deze woningen lager te liggen, doordat er geen verhuurderheffing verschuldigd is. Het effect van een vrijstelling van de verhuurderheffing is tot 2017 beperkt, doordat in de Regeling Vermindering Verhuurderheffing 2014 (RVV 2014) is vastgesteld dat er een vermindering kan worden verkregen op de verhuurderheffing voor woningen die uit ombouw van vastgoed zijn gerealiseerd.

In figuur 2.3 wordt weergegeven in welke regio's de opbrengstpotentie voldoende is om een marktconform rendement te halen op ombouw naar kleine huurwoningen. De figuur geeft een indicatie van de ombouwpotentie; in de praktijk kan het zijn dan er toch transformatie mogelijk is omdat bijvoorbeeld de investeerder genoegen neemt met een lager rendement (woningcorporaties) of subsidie krijgt voor onttrekking van het vastgoed.

Figuur 2.3 Locaties waar (on)voldoende rendement is te behalen na transformaties naar kleine zelfstandige huurwoningen (25-50 m²) na vrijstelling van WWS en de verhuurderheffing



Bron: EIB

Effect vrijstellingen vooral merkbaar in drukgebieden
De vrijstelling van het WWS en de verhuurderheffing leiden vooral in enkele drukgebieden tot meer mogelijkheden voor ombouwprojecten. Ook in enkele (studenten)steden kunnen de vrijstellingen leiden tot een toename van het aantal transformaties. In de overige gebieden wordt de opbrengstpotentie door de vrijstelling niet of onvoldoende vergroot om transformatie naar kleine woningen rendabel te kunnen realiseren.

Om te bepalen welk effect er optreedt is een analyse van het potentieel aantal m² kantorenvastgoed en zorgvastgoed gemaakt. De analyse concentreert zich op het kantoor- en zorgvastgoed in de regio's die op basis van de bovenstaande analyse als kansrijk (rendabel) worden gezien. Het gaat om de volgende regio's:

- Amsterdam
- Utrecht
- Den Haag, Delft en Leiden
- Zwolle
- Overige regio's (o.a. Eindhoven, Den Bosch en Breda)

Slechts beperkt deel van de kantorenvoorraad beschikbaar voor transformatie
In de betreffende regio's staat circa 22 miljoen m² kantoorvastgoed, waarvan op dit moment circa 17% leeg staat. Dit komt neer op ongeveer 3,7 miljoen m² leegstand (DTZ, 2015). Hiervan staat naar schatting 28% op centrale locaties (centrum) en 72% op locaties buiten het centrum (woonwijken, kantoorparken, bedrijventerreinen). In tabel 2.2 is per regio de kantorenvoorraad en leegstand weergegeven.

Tabel 2.2 Kantorenvoorraad, leegstand naar locatie (m^2)

Regio	Kantorenvoorraad	Leegstand
Amsterdam	8.400.000	1.600.000
Utrecht	3.450.000	520.000
Den Haag, Delft en Leiden	5.300.000	670.000
Zwolle	780.000	133.000
Overige regio's[1]	4.400.000	790.000
Totaal	**22.300.000**	**3.700.000**

1 Overige regio's bestaat uit de gemeenten: Stichtse Vecht, Eindhoven, Den Bosch, Son en Breugel, Breda, Veldhoven, Ede, Gouda, Best en Bergen op Zoom

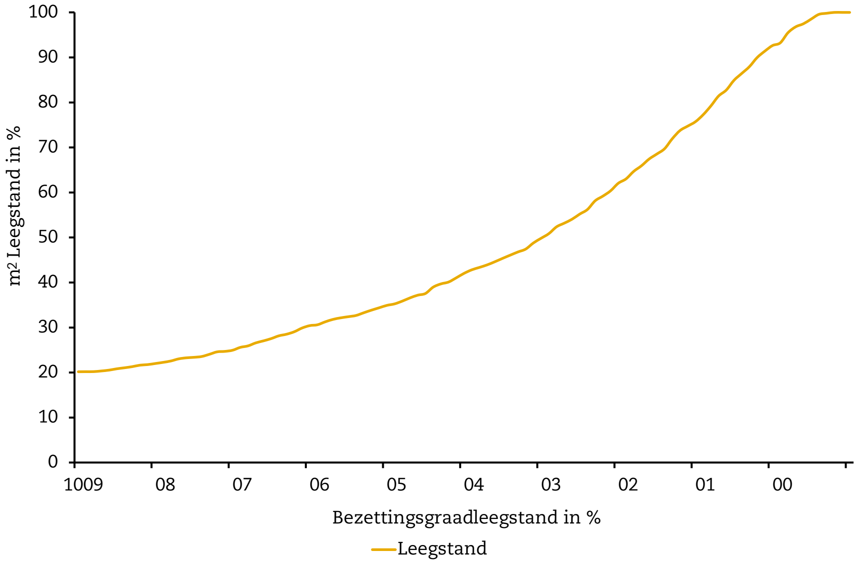
Bron: DTZ, Bak, bewerking EIB

Niet de volledige kantorenleegstand is geschikt voor de ombouw naar woningen. De financiële en technische haalbaarheid verschillen sterk per locatie. Een belegger/ontwikkelaar zal alleen overgaan tot transformatie indien de locatie voldoende opbrengstpotentie heeft voor wonen. Tevens moet deze opbrengstpotentie hoger liggen dan de opbrengstpotentie die kan worden gerealiseerd in de huidige situatie. Zo is een groot deel van de huidige leegstand bezettingsgraadleegstand. Dit houdt in dat een deel van het kantoor leegstaat en een ander wordt verhuurd aan één of meerdere gebruikers. De kans dat deze kantoren kunnen worden omgezet is aanmerkelijk kleiner omdat in de huidige functie nog een opbrengst (huurstromen) wordt gerealiseerd. Het deel van de leegstand dat rendabel kan worden getransformeerd hangt dus af van de bezettingsgraad in de uitgangspositie.

Bezettingsgraadleegstand
Van de totale leegstand in Nederland is ongeveer 80% bezettingsgraadleegstand. Dit betekent dat van het totaal aan leegstaande kantoormeters 20% betrekking heeft op kantoren die volledig leeg staan, zo blijkt uit figuur 2.4. De overige leegstand is verspreid over kantoren die bijna volledig, deels of bijna niet leeg staan. Uit de analyse blijkt dat er nagenoeg geen verschil is in de distributie van de bezettingsgraadleegstand tussen centrale en overige locaties.

Om te kunnen bepalen welk deel van de leegstand voor transformatie naar kleine woningen in aanmerking komt, is het belangrijk te weten in hoeverre de opbrengstpotentie een desinvestering van de huidige huurstromen toelaat. Deze bepaalt in hoeverre er kantoorpanden getransformeerd kunnen worden, waarvan het kantoor niet volledig leeg staat. De maximale bezettingsgraad is berekend door op zoek te gaan naar het break-even point waarbij exact het minimaal geëiste rendement wordt behaald op een ombouwproject. In tabel 2.3 is de maximale bezettingsgraad weergegeven voor transformaties op centrale locaties en overige locaties. Zo kunnen bijvoorbeeld in Den Haag op centrale locaties rendabel kantoren naar kleine woningen worden getransformeerd indien de bezettingsgraad gelijk aan of kleiner is dan 12%. Op overige locaties lukt dit alleen indien het volledige kantoorpand leeg staat.

Figuur 2.4 Bezettingsgraadleegstand in Nederland



Bron: Bak, bewerking EIB

Tabel 2.3 Maximale bezettingsgraad waarbij transformatie mogelijk is

Regio	Centrale locaties (%)	Overige locaties (%)
Amsterdam	4	3
Utrecht	0	1
Den Haag, Delft en Leiden	12	0
Zwolle	17	4
Overige regio's	1	1

Bron: EIB

Uit tabel 2.3 blijkt dat in de meeste regio's een extra investering (gederfde huurstromen) niet mogelijk is, waardoor alleen vastgoed in aanmerking komt voor transformatie naar kleine woningen indien het pand volledig leeg staat. De vrijstellingen van WWS en verhuurderheffing zorgen ervoor dat het potentieel aan kantoorruimten wordt vergroot. De opbrengstpotentie stijgt in enkele steden (Amsterdam, Amstelveen, Utrecht, Den Haag) dermate dat ook vastgoed rendabel is te exploiteren indien nog een (groter) deel van het kantoor wordt verhuurd. De desinvestering (gederfde huurstromen) kan door de extra opbrengstpotentie worden gedragen die de vrijstellingen genereren. Het potentieel aantal kantoorruimten dat getransformeerd kan worden neemt toe, zoals zichtbaar is gemaakt in tabel 2.4.

Tabel 2.4 Potentieel aantal m² kantoorruimte voor transformatie naar kleine woningen (BVO)

Regio	Huidige situatie	Variant 1: Vrijstelling WWS	Variant 2: Vrijstelling WWS + verhuurderheffing
Amsterdam	300.000	+ 43.000	+ 49.000
Utrecht	65.000	+ 9.000	+ 18.000
Den Haag, Delft en Leiden	67.000	+ 15.000	+ 29.000
Zwolle	28.000	+ 1.000	+ 2.000
Overige regio's	62.000	+ 25.000	+ 29.000
Totaal	**524.000**	**+ 90.000**	**+ 125.000**

Bron: DTZ, Bak, bewerking EIB

Uit de tabel blijkt dat ongeveer 15% van de leegstand in deze regio's onder de huidige condities kan worden getransformeerd. Een vrijstelling op het WWS zorgt voor een toename van het aantal m² dat rendabel kan worden getransformeerd. In totaal gaat het om 90.000 m² dat vanwege de vrijstelling extra kan worden getransformeerd. Met een vrijstelling van de verhuurderheffing gaat het om circa 125.000 extra kantoormeters die kunnen worden getransformeerd. De extra kantorenmeters die kunnen worden getransformeerd komen voor 90% van kantoren op centrale locaties. Dit komt omdat op centrale locaties het verschil tussen de markthuur en de huur op basis van het WWS het grootst is. De opbrengstpotentie bij transformatie stijgt derhalve het sterkst op centrale locaties vanwege de vrijstelling op het WWS. Het effect van de motie heeft het meeste perspectief in de centrumgebieden van Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven.

Gelet op het stijgende aantal transformaties in de afgelopen jaren wordt er vanuit gegaan dat het potentieel aantal m² kantoorruimte onder de huidige condities de komende vijf jaar zal worden getransformeerd. Het effect van de motie beslaat zodoende respectievelijk 90.000 m² in variant 1 en 125.000 m² in variant 2. Dit komt cumulatief neer op ongeveer 2.000 tot 2.750 woningen in een periode van vijf jaar. Gezien de toenemende vraag naar zelfstandige studentenwoningen en vraag naar huurwoningen voor young professionals in de gebieden waar het effect optreedt, kan worden verwacht dat deze woningen gemakkelijk door de vraag worden geabsorbeerd.

Ondanks dat de effecten van de vrijstelling van de huurtoeslag niet zijn meegenomen in de berekening kan er wel een kwalitatieve inschatting van het mogelijke effect worden gemaakt. Als huurders recht hebben op huurtoeslag, maar dit recht niet geldt voor deze woningen, betekent dit dat zij worden geconfronteerd met relatief hogere netto huurlasten. Zij zullen daarom niet kiezen voor een dergelijke woning en dit zal de potentiële doelgroep van deze woningen kleiner maken. Verwachting is dat er echter voldoende vraag blijft bestaan vanuit de groep die sowieso niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. Immers een deel van de doelgroep en/of woningen zullen niet voldoen aan de vereisten van huurtoeslag. Zo komen jonge huishoudens (< 23 jaar) zonder kinderen alleen in aanmerking bij huren onder € 403. Terwijl young professionals vaak meer verdienen dan de maximale inkomensnorm. Wel kan het enige invloed hebben op transformaties die ook zonder deze maatregel tot stand komen. Indien deze woningen in beginsel na transformatie zouden worden aangeboden voor de doelgroep van de huurtoeslag, kan dit betekenen dat deze woningen nu niet meer beschikbaar komen voor deze doelgroep. Immers voor een deel van deze huishoudens zouden deze woningen alleen te betalen zijn indien er huurtoeslag mogelijk is. Dit betekent dat er een verschuiving van de

doelgroep kan worden verwacht en dat de doelgroep van de huurtoeslag anderszins wordt bediend (bestaande voorraad of nieuwbouw). De verwachting is niet dat hierdoor minder transformaties plaatsvinden, maar wel dat het tot een andere allocatie van transformatieobjecten leidt.

Zorgvastgoed biedt op korte termijn nog onvoldoende perspectief voor ombouw
Ouderen met een lichte zorgindicatie (ZZP 1-4) krijgen geen vergoeding meer voor de huisvesting in een verzorgingshuis, waardoor de vraag naar deze wooneenheden wegvalt. Door het wegvallen van de vraag naar dit type zorgsegment kunnen er verzorgingshuizen leeg komen te staan. Voor de betreffende regio's gaat het cumulatief om 478.000 m² aan zorgvastgoed dat maximaal leeg kan komen te staan.

Tabel 2.5 Potentieel aantal m² zorgvastgoed voor transformatie naar kleine woningen (BVO)

Regio	Totale voorraad zorgvastgoed	Voorraad verzorgingshuizen met ZZP 1-4
Amsterdam	3.900.000	141.000
Utrecht	1.900.000	147.000
Den Haag, Delft en Leiden	2.850.000	159.000
Zwolle	550.000	31.000
Overige regio's	3.950.000	294.000
Totaal	**13.250.000**	**478.000**

Bron: BAG, Kiesbeter.nl, bewerking EIB

Het aantal m² zorgvastgoed dat in de toekomst kan worden getransformeerd naar woningen zal naar verwachting lager liggen dan in tabel 2.5 wordt weergegeven. De vraag naar zwaardere zorg zal in de toekomst verder toenemen, waardoor er meer vraag ontstaat naar verpleeghuizen. De verwachting is dat een betekenisvol deel van de verzorgingshuizen die nu alleen lichtere zorg aanbieden herbestemd zullen worden naar de zwaardere zorg. Daarnaast zal een deel van het vastgoed van onvoldoende kwaliteit zijn om te transformeren naar woningen en ligt sloop eerder in de rede. Voorshands wordt rekening gehouden met een ombouwpotentie van 25% op middellange termijn. Hierbij wordt er van uit gegaan dat 50% van het vastgoed wordt herbestemd naar verpleeghuizen en 25% wordt gesloopt.

De verwachting is dat in de komende vijf jaar nog weinig transformaties van verzorgingshuizen zullen plaatsvinden. Het aantal leegstaande verzorgingshuizen zal in de tijd toenemen, maar is op dit moment nog beperkt. Voorts zullen vastgoedeigenaren (veelal woningcorporaties en zorginstanties) de opties verder verkennen voor transformatie naar verpleeghuizen, wonen of anderszins. Gelet op de termijn waarvoor de vrijstelling voor de ombouw geldt en het beperkte effect op de kantorenvastgoed, zal het effect van de motie voor transformatie van zorggebouwen naar woningen naar verwachting verwaarloosbaar zijn.

Een eventuele verruiming van de maatregel van kantoren en zorgvastgoed van alle 'niet-woningen' naar 'woningen' zal de transformatiepotentie vergroten. Ook hier zullen de vrijstellingen vooral invloed hebben op de eerder beschreven gebieden. In deze regio's zullen transformaties naar onder andere winkels en bedrijfsgebouwen eerder te realiseren zijn bij een hogere bezettingsgraad. Gelet op de beperktere winkel- en bedrijfsgebouwenleegstand in de centrumgebieden van deze regio's zal het effect wel relatief bescheiden zijn.

2.4 Effect op de bouwproductie en werkgelegenheid

De motie leidt er toe dat een groter deel van de leegstaande kantoren kan worden getransformeerd naar kleine zelfstandige woningen. In totaal gaat het om ongeveer 2.000 tot 2.750 woningen. Met de omzetting van deze kantoren gaat jaarlijks gemiddeld een bouwproductie gepaard van respectievelijk € 22 miljoen (variant 1) of € 30 miljoen (variant 2), zoals weergegeven in tabel 2.6.

Dit effect mag niet geheel als additioneel voor de totale bouwproductie worden beschouwd. Woningzoekenden die via nieuw woningaanbod vanuit de ombouw van kantoren worden bediend, zijn immers niet beschikbaar als vragers voor andere bestaande of nieuwe woningen op de markt. Er treedt verdringing op. Een bijzonderheid van de betreffende maatregelen is echter dat deze verdringing naar verwachting zeer beperkt is. Dit heeft te maken met het bijzondere woningmarktsegment waar de maatregelen op ingrijpen. Het gaat om kleine huurwoningen in studentensteden. Hier is vaak sprake van rantsoenering. Jonge mensen die nog thuis moeten wonen of in collectieve huisvesting verblijven omdat ze (nog) geen alternatief hebben. Ze kunnen vaak ook nog niet kopen omdat ze niet of moeilijk aan een hypotheek kunnen komen of ze willen zich nog niet vastleggen. Dit betreft zowel studenten als jonge werkenden die nog op tijdelijke contracten zitten. Voor deze groep geldt nu dat aanbod vraag schept. Meer kleine huurwoningen betekent meer mogelijkheden voor jonge mensen om (sneller) zelfstandig te gaan wonen. Dit verhoogt de vraag in plaats van dat de vraag alleen wordt verschoven. Zo ontstaan positieve netto-effecten op de bouwproductie.

In de praktijk zal altijd wel enige verdringing optreden, dit speelt vooral bij 'young professionals' die ook zouden kunnen worden bediend door nieuwbouw of transformatie naar koopwoningen. Maar in de meerderheid van de gevallen zal de extra ombouw van kantoren ook extra bouwproductie betekenen doordat het extra vraag schept. Bij de berekeningen is uitgegaan van 20% verdringing, wat zoals betoogd laag is in vergelijking met de meeste andere maatregelen die het EIB heeft geanalyseerd (EIB, 2012).

Tabel 2.6 Effect op de bouwproductie en werkgelegenheid, gemiddeld per jaar

	Variant 1: Vrijstelling WWS	Variant 2: Vrijstelling WWS + verhuurderheffing
Extra transformaties (m^2)	18.000	25.000
Extra aantal woningen	400	550
Bouwkosten per woning	55.000	55.000
Bouwproductie (mln €)	22	30
Additionele bouwproductie (mln €)	17	24
Additionele werkgelegenheid (fte)	120	170

Bron: EIB

In tabel 2.6 wordt het gemiddelde effect op de bouwproductie en werkgelegenheid over vijf jaar weergegeven. De motie leidt naar verwachting tot een additionele bouwproductie van € 17 miljoen (variant 1) tot € 24 miljoen (variant 2) per jaar. Dit betekent een werkgelegenheidsgroei van 120 tot 170 voltijdbanen in de bouw.

De vrijstelling van de verhuurderheffing bij de realisatie van deze ombouwwoningen zorgt voor een derving van de inkomsten uit de verhuurderheffing. De derving ontstaat bij de realisatie van woningen die ook zonder de vrijstelling tot stand waren gekomen. Bij de additionele ombouw is geen sprake van derving. Zonder de vrijstellingen zouden deze woningen namelijk niet worden

gerealiseerd en zouden er geen inkomsten worden gegenereerd. De derving is hierdoor relatief klein, mede doordat tot 2017 nog een vermindering op de verhuurderheffing mogelijk is van € 10.000. In totaal gaat het om een gemiddelde jaarlijkse derving van naar schatting € 2,5 miljoen over de eerste vijf jaar. In de eerste jaren ligt de derving lager vanwege het lagere aantal vrijgestelde woningen en vanwege de huidige vermindering van de verhuurderheffing. Vanaf jaar vijf vindt er een jaarlijkse derving plaats van circa € 5 miljoen, deze derving zal vanaf jaar vijf structureel zijn.

2.5 Conclusie

De vrijstelling van het woningwaarderingsstelsel (WWS) en de verhuurderheffing voor de ombouw van kantoorpanden en zorgvastgoed levert vanuit het oogpunt van de bouwproductie een bescheiden bijdrage in de totale jaarlijkse bouwproductie. Wel kan het vanuit het oogpunt van de leefbaarheid een overweging zijn om de leegstand op de kantorenmarkt te verkleinen. De leegstand die extra kan worden onttrokken vanwege de motie concentreert zich vooral in het centrum van de steden Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven, waar de ombouw van panden al kansrijk is. De motie levert geen effect op voor de leegstand in de overige gebieden in Nederland.

3 Geen verhuurderheffing bij nieuwbouw onder aftoppingsgrens

3.1 Inleiding, interpretatie en vormgeving

De motie Van der Linde/Monasch spreekt in haar tweede verzoek uit dat voor zeer energiezuinige[6] nieuwbouwwoningen de volgende maatregel zou moeten gelden:

- vrijstelling verhuurderheffing, mits de huur gedurende 30 jaar niet boven de eerste aftoppingsgrens uitkomt
- deze vrijstelling of vermindering te beperken tot de netto-toename van het aantal sociale huurwoningen (nieuwbouw minus sloop) van de verhuurder

De vrijstelling geldt voor de woningen die de komende vijf jaar gebouwd worden met een huur onder € 576,87 per maand (eerste aftoppingsgrens) indien het voor de betreffende instelling tot een toename leidt van de portefeuille.

Het ministerie van BZK heeft het EIB gevraagd om dit voorstel door te rekenen en de consequenties voor stedelijke en landelijke gebieden inzichtelijk te maken. In samenspraak met het ministerie zijn de volgende twee varianten doorgerekend voor de effecten op de bouwproductie en werkgelegenheid:

- effect vrijstelling verhuurderheffing met saldering (nieuwbouw minus sloop)
- effect vrijstelling verhuurderheffing zonder saldering

3.2 Mechanisme

De motie richt zich op de nieuwbouw die wordt gerealiseerd door toegelaten instellingen. Gelet op de hoogte van de eerste aftoppingsgrens wordt niet verwacht dat commerciële partijen nieuwe woningen realiseren en deze voor dertig jaar gaan verhuren onder de eerste aftoppingsgrens.

Door een vrijstelling op de verhuurderheffing kan het voor een toegelaten instelling bedrijfseconomisch aantrekkelijker worden om andere strategische keuzes te maken dan in de huidige situatie. De gedragseffecten die vanwege de vrijstelling kunnen optreden zijn:

- verschuiving van nieuwbouwwoningen bedoeld voor de verhuur boven de eerste aftoppingsgrens naar verhuur beneden de eerste aftoppingsgrens
- verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw. Dit effect treedt alleen op als er niet wordt gesaldeerd

Door nieuwe woningen te verhuren onder de eerste aftoppingsgrens spaart een toegelaten instelling verhuurderheffing uit die kan worden benut voor nieuwe investeringen. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief zullen toegelaten instellingen alle huren van nieuwbouw verlagen, waarbij de verlaging van de huur kleiner is dan de vrijstelling van de verhuurderheffing oplevert.

Ook kan een verschuiving plaatsvinden van renovatie naar vervangende nieuwbouw. Voor toegelaten instellingen is vervangende nieuwbouw een belangrijke substituut voor renovatie. Door woningen die onder de eerste aftoppingrens verhuurd worden vrij te stellen van verhuurderheffing wordt de relatieve prijs van vervangende nieuwbouw beter ten opzichte van renovatie. Hierdoor zal bij meer projecten die voor een grootschalige renovatie staan, gekozen worden voor vervangende nieuwbouw in plaats van renovatie. De investering die door een toegelaten instelling wordt gedaan wordt daarmee vergroot en leidt tot een toename van de bouwproductie.

6 Bij zeer energiezuinige woningen is uitgegaan van de huidige EPC-norm voor nieuwbouw van 0,4.

3.3 Effect van de vrijstelling

Verschuiving naar verhuur onder de eerste aftoppingsgrens
Om de geplande distributie van toegelaten instellingen te voorspellen is van de distributie van verhuringen van nieuwbouwwoningen uit het verleden gebruik gemaakt (2008-2011, WoON 2012). Hieruit blijkt dat toegelaten instellingen een volgende distributie hanteren bij de verhuur van nieuwbouwwoningen:

- 22% van de verhuringen valt onder de eerste aftoppingsgrens
- 78% van de verhuringen valt boven de eerste aftoppingsgrens

Uitgaande van een gelijke verhuurdistributie in de toekomst zal bij 22% van de nieuwbouwrealisaties de motie er toe leiden dat de exploitatielasten worden verminderd ter grootte van de verhuurderheffing. Deze besparingen zorgen ervoor dat de investeringscapaciteit van de toegelaten instelling wordt vergroot hetgeen kan leiden tot extra bouwproductie.

De verdeling van huren van nieuwbouwwoningen kan in de komende jaren veranderen ten opzichte van het verleden. Hogere energieprestatienormen die vanaf 1 januari 2015 voor nieuwbouwwoningen gelden, betekenen een aanzienlijke toename van bouwkosten (met 4,9% voor een galerijwoning en met 4,7% voor een eengezinswoning). De toegelaten instellingen zullen de hogere bouwkosten in vele gevallen vertalen naar hogere huren, aangezien de huurders lagere energiekosten hebben. Als de kosten volledig vertaald worden, komen de huren ongeveer € 30 per maand hoger te liggen dan in het verleden. In dit geval liggen in de situatie zonder de maatregel slechts voor 14% van nieuwbouwwoningen de huren onder de aftoppingsgrens.

Indien er wordt uitgegaan van energieneutrale woningen betekent dit tevens dat de bouwkosten circa 14%[7] hoger zullen zijn (circa € 15.000 bij een gemiddelde nieuwbouwwoning binnen de sociale sector), waardoor een toegelaten instelling de bouwkosten naar verwachting zal verdisconteren in de huur. In het geval van energieneutrale woningen zal dit er toe leiden dat slechts 8% van de nieuwbouwwoningen zal worden verhuurd onder de aftoppingsgrens en 7% zal verschuiven van boven de aftoppingsgrens naar onder de aftoppingsgrens.

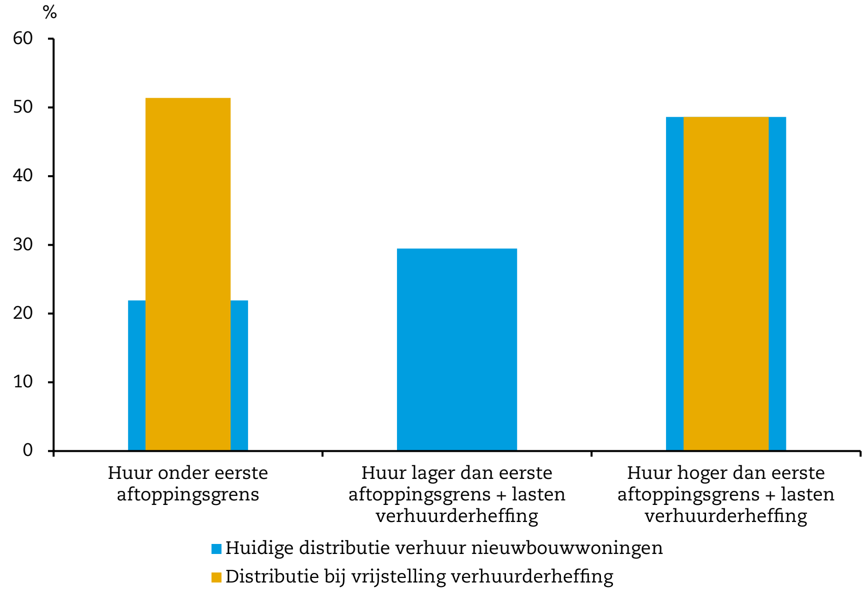
Voor de berekeningen zijn wij uitgegaan van een distributie waarbij 22% van de verhuringen onder de aftoppingsgrens valt, zoals blijkt uit het verleden. Daarbij gaan wij uit van een energieprestatie van 0,4.

Ook zal voor een deel van de verhuringen boven de eerste aftoppingsgrens het bedrijfseconomisch aantrekkelijker worden om de huur onder de eerste aftoppingsgrens te brengen. Dit zal gelden voor de huren die minder hoeven te worden verlaagd dan dat de vrijstelling van de verhuurderheffing oplevert. Indien de maandelijkse last van de verhuurderheffing bijvoorbeeld € 50 per maand bedraagt, loont het voor een toegelaten instelling om de huren tot € 627 te verlagen tot onder de aftoppingsgrens. Er zijn weliswaar minder huuropbrengsten, maar dit wordt gecompenseerd door een vrijstelling van € 50 per maand van de verhuurderheffing. In figuur 3.1 wordt de verschuiving die door de vrijstelling plaatsvindt weergegeven.

Uit de distributie van het verleden blijkt dat een verlaging van de verhuringen loont voor 30% van alle verhuringen van nieuwbouwwoningen van toegelaten instellingen. Ook bij deze woningen kan dit, ondanks lagere huurinkomsten, leiden tot besparingen die zorgen voor extra investeringscapaciteit. De huurverlaging kan immers minder groot zijn dan de vrijstelling van de verhuurderheffing oplevert.

7 De extra bouwkosten zijn ten opzichte van een woning met een EPC-norm van 0,6.

Figuur 3.1 Effect vrijstelling verhuurderheffing op distributie van de verhuurprijs van nieuwbouwwoningen



Bron: WoON 2012, bewerking EIB

Tabel 3.1 Effect op de bestedingsruimte van toegelaten instellingen, in miljoenen €

Toename bestedingsruimte toegelaten instellingen	Vrijstelling verhuurderheffing (met saldering)	Vrijstelling verhuurderheffing (zonder saldering)
Bij huren onder de aftoppingsgrens	8,5	37
Verschuiving van huren naar onder de aftoppingsgrens	8,5	37
Extra bestedingsruimte	**17**	**74**

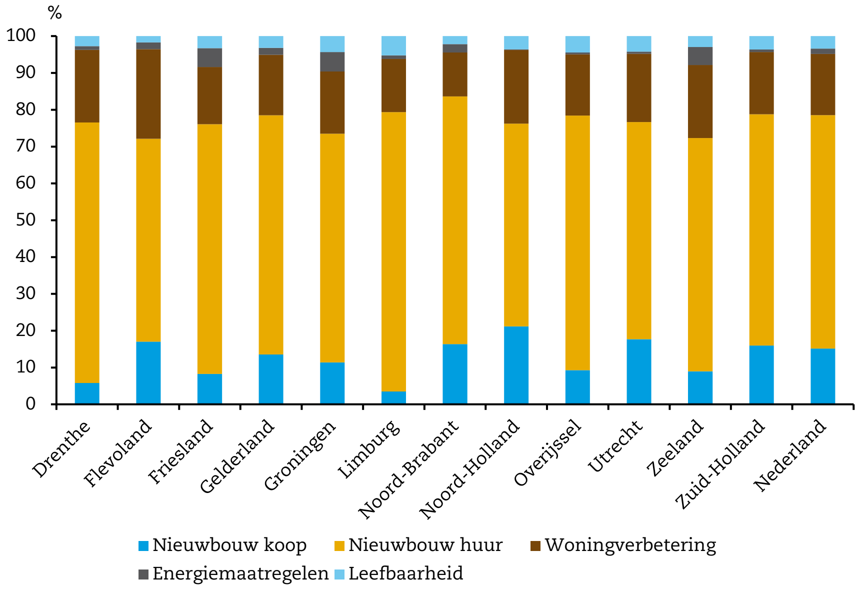
Bron: EIB

Zowel bij de reeds geplande nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrens als door een verschuiving van de huren kan er door een toegelaten instelling extra bestedingsruimte worden gecreëerd, zoals blijkt uit tabel 3.1. Daarnaast leidt het tot meer betaalbare nieuwbouwwoningen.

De extra bestedingsruimte kan door een toegelaten instelling voor verscheidene doeleinden worden benut. De extra bestedingsruimte hoeft niet volledig te worden benut voor de bouwactiviteiten. Zo kan de extra bestedingsruimte ook worden gebruikt ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken of om de betaalbaarheid van woningen te borgen door huren niet of beperkt te

verhogen. Hoe de bestedingsruimte wordt benut is derhalve afhankelijk van het individuele beleid van een toegelaten instelling. Ook kan het regionaal verschillen in welke mate de bestedingsruimte wordt benut voor nieuwbouw, woningverbeteringen door renovatie of energiemaatregelen. Uit figuur 3.2 blijkt dat de verschillen tussen de provincies in het recente verleden beperkt waren.

Figuur 3.2 Investeringen van toegelaten instellingen naar provincie, gemiddelde over 2009-2012



Bron: CFV, bewerking EIB

Voor de toekomst is het investeringsgedrag van toegelaten instellingen met onzekerheid omgeven. Wel mag worden verwacht dat een groot deel van de extra bestedingsruimte zal leiden tot bouwproductie. Immers zowel woningverbetering als nieuwbouw leidt tot bouwproductie. Dat zelfde geldt voor energiemaatregelen. Voorshands wordt er vanuit gegaan dat 75% van de bestedingsruimte wordt benut voor bouwproductie. De overige 25% zal naar verwachting worden besteed aan onder andere de leefbaarheid, een beperktere verhoging van de huren en/of minder/geen bezuinigingen op apparaatskosten. Bij deze uitgangspunten zal de bouwproductie toenemen met jaarlijks gemiddeld € 9 miljoen (met saldering) of € 38 miljoen (zonder saldering) in een periode van vijf jaar. De werkgelegenheid stijgt dan met respectievelijk gemiddeld 50 voltijdbanen (met saldering) of 220 voltijdbanen (zonder saldering) op jaarbasis over een periode van vijf jaar.

Tabel 3.2 Effect vrijstelling verhuurderheffing verschuiving huur bij nieuwbouw, gemiddeld per jaar

	Vrijstelling verhuurderheffing (met saldering)	Vrijstelling verhuurderheffing (zonder saldering)
Verschuiving naar betaalbare woningen[1]	860	3.750
Extra bestedingsruimte (mln €)	17	74
(Max) aantal extra nieuwbouwwoningen	60	260
Extra bouwproductie (mln €)	9	38
Werkgelegenheid (fte)	50	220

1 Onder betaalbare woningen wordt verstaan woningen verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens

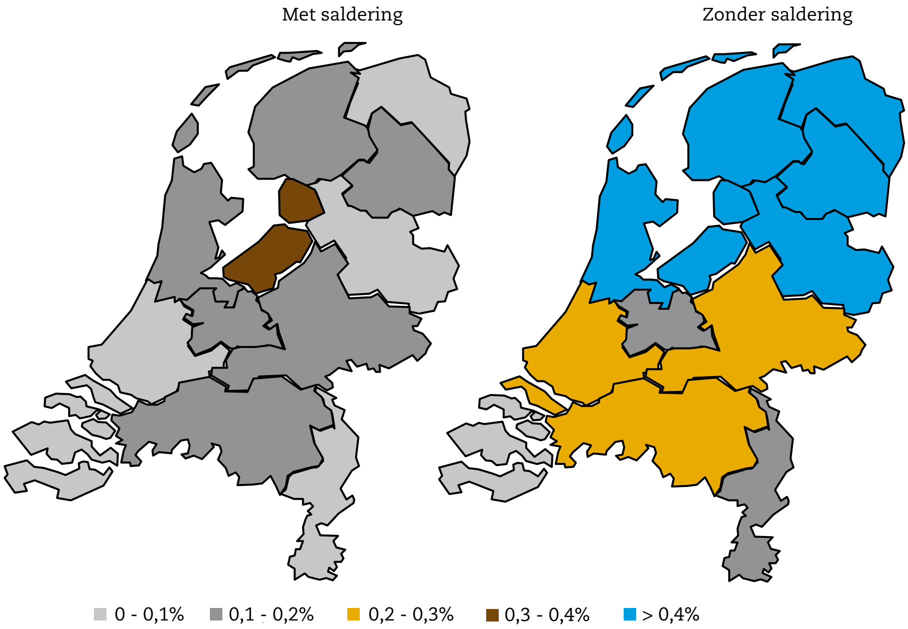
Bron: EIB

Het verschil met of zonder saldering is wezenlijk. Op basis van CBS gegevens blijkt dat van alle nieuwbouw die toegelaten instellingen realiseren, er voor bijna 25% sprake is van netto-toevoegingen. Dit betekent dat het effect van de vrijstelling aanzienlijk lager uitvalt indien er rekening wordt gehouden met saldering.

Regionaal kunnen de effecten op de bouwproductie verschillen. Dit is mede afhankelijk van het huidige niveau van bouwproductie van de sociale sector binnen de regio's. Op basis daarvan kan wel worden gesteld dat de toename in bouwproductie in relatieve zin redelijk gelijk verdeeld is over de verschillende provincies. De bouwproductie neemt met 0,1% (Zeeland, Limburg en Utrecht) tot 0,5% (Friesland, Overijssel, Groningen) toe ten opzichte van het bouwproductieniveau van 2013. Per individuele toegelaten instelling kunnen de verschillen groter zijn, maar ook op het niveau van Centraal Fonds Volkshuisvesting-regio's blijkt dat de investeringen relatief gezien redelijk gelijk verdeeld zijn. In absolute zin neemt de bouwproductie het meest toe in de provincies Noord-Holland, Noord-Brabant en Zuid-Holland.

Indien de maatregel met saldering wordt uitgevoerd, zorgt dat voor een algeheel lager effect. Gelet op het aantal netto-toevoegingen per provincie kan worden gesteld dat het effect aanzienlijk lager uitvalt in de provincies Groningen (0,0%), Limburg (0,02%), Overijssel (0,04%), Zeeland (0,0%) en Zuid-Holland (0,0%). Saldering heeft een zeer beperkte invloed in Flevoland, hier ligt het aantal netto-toevoegingen nagenoeg gelijk aan het totaal aantal toevoegingen. Wel kan het effect van saldering per regio en toegelaten instelling jaarlijks sterk verschillen. In figuur 3.3 wordt de stijging van de bouwproductie in vergelijking met de bouwproductie van 2013 getoond op provincieniveau met saldering en zonder saldering.

Figuur 3.3 Stijging bouwproductie naar provincie vanwege verschuiving huur bij nieuwbouw in vergelijking met bouwproductie van 2013, in %



Bron: EIB

Verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw
In de praktijk staan toegelaten instellingen bij verouderde panden voor de vraag of zij de woningen grootschalig gaan renoveren of dat ze beter gesloopt kunnen worden en door nieuwbouw kunnen worden vervangen. Bij grootschalige renovatie gaat het om mediane bedragen van rond € 50.000 per woning, waarmee de woning vervolgens vaak weer enkele tientallen jaren mee kan. Bij vervangende nieuwbouw gaat het om een duidelijk hogere investering van gemiddeld rond € 150.000, waarmee echter zowel een hogere kwaliteit als een nog duidelijk langere economische levensduur wordt verkregen in vergelijking met de renovatie. Het verschilt van project tot project wat de beste keuze is en naast bedrijfseconomische afwegingen spelen ook andere aspecten voor toegelaten instellingen een rol, zoals ambities rond duurzaamheid, samenhang met andere initiatieven etc. In beginsel kunnen drie casusposities worden onderscheiden. Situaties waar vervangende nieuwbouw duidelijk is aangewezen - bijvoorbeeld omdat renovatie nauwelijks meer soelaas biedt - situaties waar renovatie duidelijk is aangewezen - waar vervangende nieuwbouw bijvoorbeeld onnodig kostbaar is - en situaties waar de afweging nog niet zo duidelijk is en waar duidelijke plussen en minnen tegen elkaar moeten worden afgewogen. In deze laatste situatie spelen de maatregelen vanuit de motie een grote rol, althans als niet gesaldeerd hoeft te worden.

Vrijstelling van de verhuurderheffing levert voor vervangende nieuwbouw over een looptijd van dertig jaar een voordeel op in termen van contante waarde van ongeveer € 14.000. Voor de marginale afweging tussen vervangende nieuwbouw en grootschalige renovatie - voor die situaties waar deze opties reële alternatieven zijn - is dit van groot gewicht. Aangenomen mag worden dat de keuze hierdoor in betekenisvolle mate zal verschuiven van grootschalige renovatie richting vervangende nieuwbouw. Dit effect speelt dan de komende vijf jaar, waarna de toegelaten instellingen vervolgens dertig jaar zijn vrijgesteld van verhuurderheffing. Dit geeft een impuls aan de bouwproductie omdat vervangende nieuwbouw een investering met zich meebrengt die globaal drie keer zo groot is als grootschalige renovatie.

Als we er vanuit gaan dat de verhouding van vervangende nieuwbouw/renovatie verschuift van 60%/40% naar 50%/50%, betekent dit dat er jaarlijks ongeveer 1.000 woningen meer zullen worden gesloopt en nieuw gebouwd in plaats van grootschalig gerenoveerd.

De investering voor vervangende nieuwbouw ligt bij woningen van die omvang gemiddeld € 90.000 per woning hoger dan de investering die nodig is voor een grootschalige renovatie. De verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw leidt zo tot een jaarlijkse extra bouwproductie van ongeveer € 75 miljoen in een periode van vijf jaar. De werkgelegenheid neemt door de verschuiving naar vervangende nieuwbouw jaarlijks met 325 voltijdbanen toe in een periode van vijf jaar. Dit geldt alleen indien er bij de vrijstelling geen rekening wordt gehouden met saldering. Het effect van de vrijstelling met saldering is 0, doordat normaliter niet meer woningen worden teruggebouwd dan worden gesloopt. In tabel 3.3 wordt het effect van de verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw weergegeven.

Tabel 3.3 Effect vrijstelling verhuurderheffing verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw, gemiddeld per jaar

	Vrijstelling verhuurderheffing (met saldering)	Vrijstelling verhuurderheffing (zonder saldering)
(Maximaal) aantal extra nieuwbouwwoningen	0	1.015
Extra bouwproductie (mln €)	0	76
Werkgelegenheid (fte)	0	325

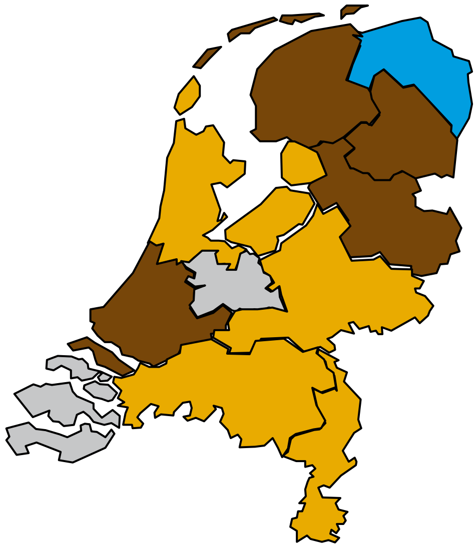
1 Onder betaalbare woningen wordt verstaan woningen verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens

Bron: EIB

De verwachting is dat de bouwproductie door een verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw in absolute zin voor bijna helft in Noord- en Zuid-Holland wordt gerealiseerd. In relatieve zin is het echter meer verspreid over het land. In figuur 3.4 wordt de stijging van de bouwproductie door een verschuiving van renovatie naar vervangende nieuwbouw op provinciaal niveau weergegeven. In relatieve zin neemt de bouwproductie in de provincie Groningen het meest toe met 1,7% in vergelijking met het niveau van 2013. In de andere provincies gaat het om een toename van 0,2 tot 1,5%.

De vrijstelling van de verhuurderheffing zorgt wel voor een derving van de inkomsten van de heffing. Een deel van de nieuwbouwwoningen kan vanwege de vrijstelling heffingsvrij worden geëxploiteerd. Dit leidt tot een gemiddelde jaarlijkse derving van de inkomsten uit de verhuurderheffing van gemiddeld € 3,4 miljoen (met saldering) tot € 14,9 miljoen (zonder saldering) over de eerste vijf jaar. Vanaf jaar vijf beslaat de derving jaarlijks € 6,4 miljoen (met saldering) tot € 27,6 miljoen (zonder saldering), deze derving zal vanaf jaar vijf jaarlijks plaatsvinden. Voor de berekening van de heffing is omtrent de nieuwbouw door toegelaten instellingen aangesloten bij de verwachtingen van het EIB (EIB, 2015). De heffing is gebaseerd op gemiddelde maandelijkse heffingskosten van een gemiddelde sociale huurwoning op provinciaal niveau.

Figuur 3.4 Stijging bouwproductie naar provincie bij verschuiving renovatie naar nieuwbouw[1] in vergelijking met het niveau van 2013, in procenten



1 De verdeling geldt alleen bij 'zonder salderen', met salderen is er geen effect

Bron: EIB

3.4 Conclusie

De vrijstelling van de verhuurderheffing bij zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen die onder de eerste aftoppingsgrens worden verhuurd hebben, met saldering, een gering effect op de bouwproductie en werkgelegenheid in de bouw. De netto-toename van het aantal sociale huurwoningen is in de afgelopen jaren zeer beperkt gebleven, namelijk 23% van de totale nieuwbouw van sociale huurwoningen. Indien er geen rekening wordt gehouden met saldering zal de vrijstelling er toe leiden dat toegelaten instellingen eerder kiezen voor vervangende nieuwbouw in plaats van een grootschalige renovatie. Deze verschuiving geeft een impuls aan de bouwproductie van jaarlijks gemiddeld € 114 miljoen voor een periode van vijf jaar in tegenstelling tot een impuls van € 9 miljoen met saldering. In tabel 3.4 worden de effecten op de bouw en werkgelegenheid voor beide varianten weergegeven.

Tabel 3.4 Effect op de bouwproductie en werkgelegenheid, gemiddeld per jaar

	Aantal extra nieuwbouw-woningen	Additionele bouwproductie (mln €)	Werkgelegen-heidseffect (fte)
Vrijstelling verhuurderheffing met saldering	60	9	50
Vrijstelling verhuurderheffing zonder saldering	1.275	114	545

Bron: EIB

Bronnen

CFV (2014). Sectorbeeld 2014

DTZ (2015). Factsheets 2015 Nederland compleet

Dynamis (2014). Sprekende cijfers kantorenmarkt

EIB (2015). Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015

EIB (2012). Evaluatie stimuleringspakket woningbouw

Voordt T. van der (2007). Transformatie van kantoorgebouwen

Bijlage 1: Lijst met gemeenten in het business-case model

Gemeente

Almelo
Almere
Amersfoort
Amstelveen
Amsterdam
Apeldoorn
Arnhem
Assen
Bergen op Zoom
Best
Breda
Capelle aan den IJssel
Delft
's-Gravenhage
Deventer
Diemen
Drechtsteden
Ede
Eindhoven
Enschede
Etten-Leur
Gouda
Groningen
Haarlemmermeer
Heerenveen
Heerlen
Helmond
Hengelo (O)
Hilversum
Houten
Leeuwarden
Leiden
Leidschendam-Voorburg
Maastricht
Nieuwegein
Nijmegen
Oosterhout
Rijswijk
Roermond
Roosendaal
Rotterdam
Schiedam
's-Hertogenbosch
Smallingerland
Son en Breugel
Stichtse Vecht
Tilburg
Utrecht
Veenendaal
Veldhoven
Venlo
Zoetermeer
Zwolle

EIB-publicaties

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Verkenning effecten stimuleringsmaatregelen rond de woningbouw (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2008 (ARBOUW)

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche

Kantorenleegstand - probleemanalyse en oplossingsrichtingen (www.eib.nl)

Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2009 (ARBOUW)

Ziekteverzuim in de bouw 2009

Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector (www.eib.nl)

Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud

Bouw in beeld 2009

De bouwarbeidsmarkt 2010-2015

Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008

Strategie en crisis

Vrouwen in technische functies

Marktstudie AFNL 2011-2012

Infrastuctuurmonitor - MIRT 2011

Kantorenleegstand - analyse van de marktwerking (www.eib.nl)

2011

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009

Openbare aanbestedingen in de gww

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009

Succesvol binnenstedelijk bouwen

De winst van innoveren (www.eib.nl)

Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (RRBOUW)

Productiviteit en strategie (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2009-2010

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016

Restauratie en onderhoud van monumenten - marktverkenning tot 2015

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Actuele situatie in de bouw - overzicht ten behoeve van de nieuwe woonvisie (www.eib.nl)

Dynamiek op de woningmarkt

De civiele betonbouw tot 2016 - ontwikkelingen op de markt en in de rolverdeling in het bouwproces (www.eib.nl)

Monumenten en corporaties - monumentenbezit en -beleid van corporaties (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2010 (www.eib.nl)

Maatschappelijke woonagenda - van programmeren naar stimuleren

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2010 (ARBOUW)

Kantorenmonitor - analyse van vraag en aanbod (www.eib.nl)

MKBA Herstructurering Eemsdelta

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2010 (www.eib.nl)

Kosten en baten van de bouw bbl-opleiding (www.eib.nl)

Overheid en markt; nieuw evenwicht in aanbesteden (www.eib.nl)

Dienstverlening van medeoverheden - quick scan onder architectenbureaus (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2012 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2008-2010 (www.eib.nl)

Kostenmodel omgevingsrecht (www.eib.nl)

Bouwen voor kwaliteit (www.eib.nl)

2012

Evaluatie stimuleringspakket woningbouw (www.eib.nl)

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2012

Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt

Arbeid en scholing in de restauratiesector

Trends en ontwikkelingen in de wegenbouw tot 2017 (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2012-2017

Bouwconcerns in beeld 2010-2011

Effecten van bezuinigingen in de infrastructuur (www.eib.nl)

Annuïtaire beperking hypotheekrenteaftrek (www.eib.nl)

Vitaliteit: van feit tot beleid (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2011 (www.eib.nl)

Landelijke samenvatting kantorenmonitor (www.eib.nl)

Stedelijke ontwikkeling en infrastructuur (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2011 (ARBOUW)

Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)

Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Oost Nederland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt provincie Utrecht (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Holland en Flevoland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zuid-Holland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Zeeland (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Noord-Brabant (www.eib.nl)

Kantorenmarkt Limburg (www.eib.nl)

Verkiezingsprogramma's - gevolgen voor de woningmarkt en de bouwproductie (www.eib.nl)

Bouwen voor de zorg (www.eib.nl)

De bouw in 2020 (www.eib.nl)

Inventarisatie projecten Noord-Holland Noord 2013 (www.eib.nl)

Bouwschoolverlaters (www.eib.nl)

Perspectief voor de funderingsbranche (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2011-2012

Regeerakkoord en woningcorporaties (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2013 (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2009-2011 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2011 (www.eib.nl)

Marktstudie AFNL 2012-2017

2013

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2013

Verhuurderheffing en huurmaatregelen in krimpregio's (www.eib.nl)

Bouwconcerns in beeld 2011-2012

Woonakkoord - effecten op bouwproductie en werkgelegenheid (www.eib.nl)

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2013-2018

Investeringsfaciliteit en verhuurderheffing (www.eib.nl)

De Stroomversnelling (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2012 (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort (www.eib.nl)

De feiten rond aanbesteden (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2012 (ARBOUW)

Bouwen voor het onderwijs

Regionale kantorenmarkten Metropoolregio Rotterdam en Den Haag (www.eib.nl)

SER Energieakkoord (www.eib.nl)

Duurzame inzetbaarheid van arbeid

Bouw in beeld 2012-2013

Restauratie en onderhoud van monumenten

Waterbouw en waterschappen tot 2020

MKBA Zeeuws-Vlaanderen

Infrastructuurmonitor - MIRT 2014 (www.eib.nl)

EMVI, tenzij..... (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering regio Arnhem-Nijmegen (www.eib.nl)

Kostenverschil binnenstedelijk bouwen en bouwen op uitleglocaties in Noord-Holland (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2010-2012 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers b&u- en gww-bedrijven 2012 (www.eib.nl)

2014

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2014

Bouwconcerns in beeld 2012-2013 (www.eib.nl)

Eindgebruiker en opdrachtgever in de bouw: lessen uit het buitenland (www.eib.nl)

Toekomstperspectieven sloopsector (www.eib.nl)

Scenariostudie Overijssel (www.eib.nl)

Verkenning woningbouwprogrammering Regio Amersfoort (www.eib.nl)

Startersregeling Regio Amersfoort (www.eib.nl)

Succesfactoren opdrachtgeverschap (www.eib.nl)

Ziekteverzuim in de bouw 2013 (www.eib.nl)

Gebruik en effecten van de Starterslening (www.eib.nl)

Transactiekosten aanbesteden (www.eib.nl)

Bouw in beeld 2013-2014 (www.eib.nl)

Regionale afstemming van werklocaties in Noord-Brabant (www.eib.nl)

Infrastructuurmonitor - MIRT 2015 (www.eib.nl)

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2013 (Arbouw)

2015

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2015

Grondmarkt in crisistijd (www.eib.nl)

Van de grond af aan (www.eib.nl)

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2011-2013 (www.eib.nl)

Bedrijfseconomische kencijfers - b&u- en gww-bedrijven 2013 (www.eib.nl)

Restschulden in Nederland (www.eib.nl)

Beleggen in zorgvastgoed (www.eib.nl)

Economisch Instituut voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: Margo Wakidjan-Nijbroek, EIB

Economisch Instituut
voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl